



Plochingen
am Neckar

Städtebauliche Erneuerung Filsgebiet West

Erläuterung städtebaulicher Entwurf

(Planstatt Senner GmbH)

Zielsetzung

Das Filsgebiet West zeichnet sich aus durch seine Vielfalt. Im Dreieck zwischen B 10 und Bahnlinien Stuttgart -Ulm und Stuttgart – Tübingen ist das Gebiet einerseits mehreren Emissionsquellen ausgesetzt, besitzt aber mit der Fils im Gebiet eine besondere Qualität. Das Gebiet liegt mit einer fußläufigen Anbindung an die Altstadt relativ zentral im Stadtraum.

Die Aufnahme des Filsgebiets West in das Sanierungsprogramm bietet die Chance, die vorhandenen Missstände zu beseitigen. Zielsetzungen sind neben der Qualitätsaufwertung des Wohnstandortes, die Neustrukturierung der Gewerbebereiche. Dabei soll die Erschließung und Parkierung neu geordnet werden. Die Brücke über die Fils muss erneuert werden. Zudem ist die gestalterische und ökologische Aufwertung der Fils und der Uferzone eine Chance den Fluss im Stadtraum von Plochingen erlebbar zu machen.

Städtebau und Dichte

Die **städtebauliche Struktur** orientiert sich entsprechend der Nutzungsstruktur am Bestand. Nördlich der Fils gibt es im Westen Geschosswohnungsbau mit zwei dreigeschossigen Riegeln mit 12 WE sowie mehreren zwei- und dreigeschossigen Mehrfamilienhäusern, die über einen Wohnweg erschlossen sind. Eine Nachverdichtung ist bereits mit dem Bau der Flüchtlingsunterkünfte erfolgt und soll in einer ähnlichen Kubatur mit einer Mischnutzung weiterverfolgt werden.

Die neue Mitte soll mit einem 7-geschossigen, begrünten Hochpunkt, dem „Filsturm“, einen neuen architektonischen Akzent erhalten. Der übrige Gebäudekomplex der neuen Mitte fügt sich in die östlich anschließenden großen Gebäudestrukturen der Gewerbebetriebe ein.

Südlich der Fils ist im Westen der Städtebau geprägt vom 7-geschossigen Lutzurm und dem dreigeschossigen Wohnriegel entlang der Fils. Die Neubebauung unter der Leitungstrasse ist auf zwei Geschosse beschränkt. Eine Riegelbebauung kann unter Umständen die Lärmeinwirkung im Gebiet minimieren. Ebenso sind nach Westen die Gebäude riegelartig platziert, um den Lärm von der Bahn abzuschirmen und in der Mitte attraktive Wohnbebauung zuzulassen. Die Hofstelle hat Bestandschutz. Die zweigeschossigen Gebäude östlich der Hofstelle bilden einen Übergang zu der sich anschließenden Kleinstruktur der Kleintierzüchter und dem Landschaftsraum.

Die neuen Gebäude sollen begrünte Flachdächer erhalten, um Regenwasser im Gebiet zurückzuhalten.

Nutzungsstruktur

Die Nutzungsstruktur orientiert sich an den Bestandsvoraussetzungen. Nördlich der Fils befinden sich im Westen Wohngebäude und das Gebiet geht im Osten über in gewerbliche Nutzungen und Märkte. An der Schnittstelle zwischen Wohnen und Gewerbe soll in Zukunft mit einer Sondernutzung direkt an der Fils eine Neue Mitte entstehen. Diese Sondernutzung sollte eine öffentliche Frequenz erzeugen, die das Gebiet auch für die übrigen Plochinger interessant macht und dem Gebiet ein neues Image gibt. Eine Gastronomie / Biergarten an der Fils kann sowohl zu Mittagspause einladen, Radfahrer auf dem Filsradweg können eine Pause einlegen und Anwohner finden einen Treffpunkt im Quartier.

Südlich der Fils gibt es einen Mix aus Wohnen, Gewerbe und Landwirtschaft, sodass auch die zukünftige Nutzungsstruktur eine Mischnutzung vorsieht. Ein großer Vorteil südlich der Fils ist, dass es kein Durchgangsverkehr gibt, sondern nur Ziel- und Quellverkehr.

Die Zielsetzung ist die Schaffung von attraktiven und gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen. Einschränkungen hierzu gibt die 110 kV Leitungstrasse der Bahn, die quer durch das Plangebiet verläuft. Unter der Leitung können keine Wohnräume platziert werden. Im Weiteren Verfahren ist die endgültige Nutzungsstruktur noch abhängig von der Immissionsbewertung des Verkehrs und den Immissionen, die im Gebiet entstehen könnten.

Freiraum

Die neue Mitte wird zum Herz des Quartiers. Eine großzügige begrünte Platzfläche, die auch zur Retention von Oberflächenwasser im Gebiet dient, geht über in ein terrassiertes Ufer. Die bisher tief eingeschnittene Fils wird abgeflacht und es entsteht ein Zugang ans Wasser. In Verbindung mit der Gastronomie entsteht mit der südexponierten Terrasse ein Ort zum Verweilen und ein neuer Treffpunkt. Zudem entsteht entlang des nördlichen Filsufers eine Filspromenade mit Sitzgelegenheiten und Blickbeziehungen zum Wasser.

Baumpflanzungen zwischen Parkbuchten gliedern den Straßenraum entlang des Filsweges im Norden. Im Kurvenbereich wird entsiegelt und es entsteht ein begrünter Quartiersplatz, der auch zum Blickfang wird, wenn man von Süden über die neue Brücke fährt.

Südlich der Fils kann der HQ100 Bereich entlang der Bahn in Zukunft für Freizeitaktivitäten mit z.B. einem Bolzplatz genutzt werden. Aufgrund der zentralen Parkierung entsteht im Lutzareal ein autofreier Raum mit hoher Aufenthaltsqualität.

Erschließung und Parkierung

Die Haupteerschließung des Gebietes erfolgt von der Ulmer Straße über die Filsallee und die Straße Am Filswehr von Osten ins Gebiet. Der Filsweg erschließt das Plangebiet sozusagen als Sackgasse. Der Filsweg führt über die neue Brücke auf die Südseite der Fils und endet in einer Wendeschleife. Die aktuelle Unterführung des Filsweges unter der Bahn soll aus Sicherheitsgründen in Zukunft geschlossen werden und für den Rad- und Fußverkehr attraktiver gestaltet werden. Mit der Verlagerung des Filsweges nach Süden im Bereich der Unterführung wird zum einen die Hochwassersituation entschärft und zum anderen zusätzliche Fläche entlang der Bahngleise im Norden geschaffen.

Die Parkierung nördlich der Unterführung wird neu geordnet. Auch entlang der Straße Am Filswehr und entlang des Filsweges soll es ein geordnetes Parkierungssystem geben, das durch regelmäßige Baumpflanzungen unterbrochen wird. Eine klare Baumreihe gibt somit dem

Straßenraum Ordnung und Struktur. Die Wohngebäude im Bereich Gänswasen werden derzeit über einen privaten Wohnweg erschlossen. Parkierung ist nicht ausreichend vorhanden. Mit der Verschiebung des Wohnwegs um ca. 5 m nach Süden, können neue Parkplätze angeordnet und die Straßenführung geradlinig ins Gebiet geführt werden.

Um ausreichend Parkplätze für die Nachverdichtung im Gebiet und auch für die öffentlich angedachte Nutzung in der Mitte bereitstellen zu können ohne wertvolle Fläche zu verlieren, sollen die Stellplätze in einem Parkdeck im Norden und einem im Süden gestapelt werden.

Kennzahlen

Nord

Fläche Gesamt	46.200	m²
Private Baugrundstücke (Brutto)	80	%
Gemischte Baufläche	18.300	m ²
Gewerbe	13.000	m ²
Sondernutzung	5.500	m ²
Summe	36.800	m²
Öffentliche Flächen	20	%
UferZugang	800	m ²
Öffentliche Promenade	1.500	m ²
Öffentliche Platzfläche Mitte	2.000	m ²
Öffentliche Platzfläche Gänswasen	100	m ²
Zwischensumme	4.400	m²
Öffentlicher Straßenraum	5.000	m ²
Summe	9.400	m²

Süd

Fläche Gesamt	27.600	m²
Private Baugrundstücke (Brutto)	75	%
Gemischte Baufläche	16.900	m ²
Gewerbe	0	m ²
Landwirtschaft	3.800	m ²
Summe	20.700	m²
Öffentliche Flächen	25	%
Bolzplatz / Uferbereich / Platzfläche	1.500	m ²
Zwischensumme	1.500	m²
Öffentlicher Straßenraum und Wege	5.400	m ²
Summe	6.900	m²